

TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott.ssa VALENTINA IMPERIALE

R.G.E. n. 634/2017

SARE SUD S.R.L.
contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 8
RELAZIONE INTEGRATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Facendo seguito al provvedimento del 05/07/2023 con cui la S.V. Ill.ma invitava lo scrivente a "rimodulare la stima dell'immobile B del Lotto 8, oggi costituito esclusivamente dalla quota indivisa pari a 4/12 del locale terrano, censito al fg. 139, p.lla 579 sub 19 e 581 sub 1 (graffate) di 40 mq", assegnando termine di gg. 30 per l'aggiornamento della perizia di stima, si ritiene preliminarmente di dover fornire alcuni chiarimenti in ordine ai criteri adottati dallo scrivente per la formazione del lotto di vendita in oggetto.

Il lotto n. 8, così come individuato nella perizia di stima deposita in atti risultava composto dai seguenti beni immobili che, sebbene catastalmente distinti in Catasto con autonomi subalterni, costituiscono di fatto un unico compendio immobiliare con accesso dal civ. n. 5 della via Gianluca Barbieri, così descritto:

Compendio immobiliare sito in Palermo, quartiere Albergheria, via Gian Luca Barbieri nn. 5-7 e vicolo Santa Maria maggiore nn. 14-16-18 con interventi edilizi da regolarizzare ed opere abusive non sanabili da ridurre in pristino, composto dai seguenti beni.

IMMOBILE "A" - Piena proprietà di abitazione sita in Palermo, via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto vicolo Rancatore, 12) e vicolo S. Maria Maggiore n. 18, piano 1°, censita al **fg. 139, p.lle 568 sub 3 e 579 sub 12** (graffate) del N.C.E.U, z.c. 1, cat. A/4, cl. 3, vani 4,5, rendita € 134,80; composta da tre vani, disimpegno e servizio igienico (entrambi ricadenti entro volume edilizio in ampliamento da ridurre in pristino), due balconi a prospetto e balcone verandato sulla corte interna (da dismettere); confinante a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a sud con corte comune, ad est con altre proprietà (p.lle 569 - 571) e ad ovest con altra unità complanare (p.lla 579 sub 13).

IMMOBILE "B" - Quota indivisa pari ad 1/3 dell'intero di laboratorio con accesso da via Gian Luca Barbieri nn. 5-7 e vicolo S. Maria Maggiore nn. 14-16-18, composto dalle seguenti unità immobiliari "B.1" - "B.2" - "B.3" unite di fatto, con fusione e cambio di destinazione d'uso da regolarizzare ed opere non sanabili da ridurre in pristino (dismissione struttura al piano terra sulla corte comune, ripristino pozzo luce piano terra u.i. "B.3", demolizione sopraelevazione 2°-3° piano e scala esterna u.i. "B.2");

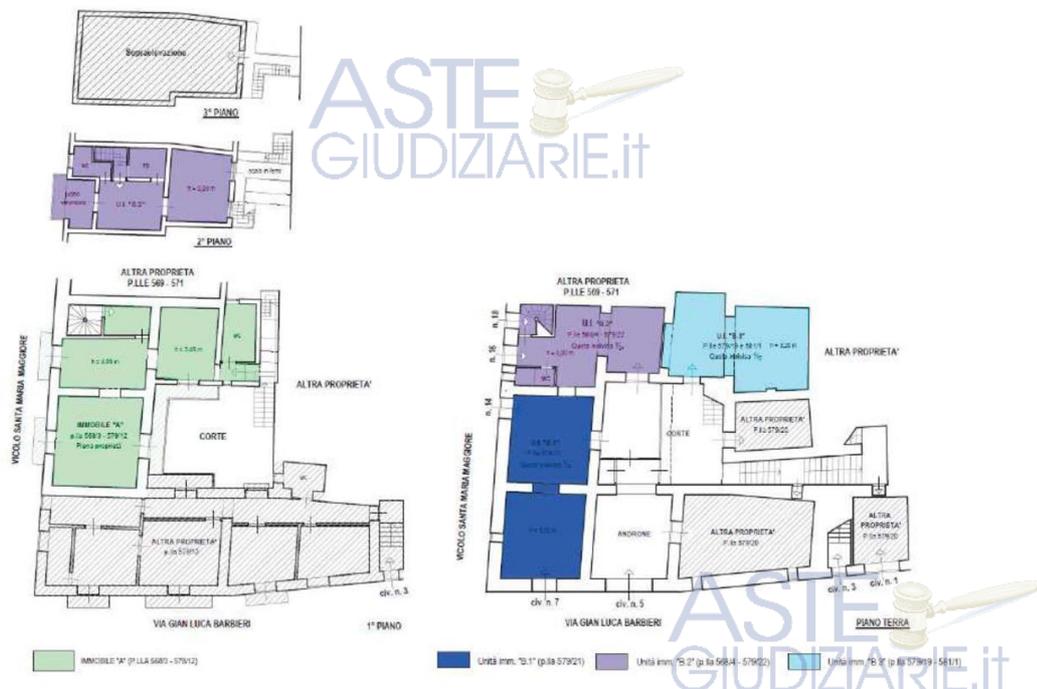
ASTE
GIUDIZIARIE.it



"B.1" - Quota indivisa **8/24** di **locale terrano**, via Gianluca Barbieri nn 5-7 e vicolo S. Maria Maggiore n. 14 (in catasto n. 20), censito al **fg. 139, p.lla 579 sub 21**, z.c. 1, cat. C/3, cl. 5, 55 mq, sup. catastale 68 mq, rendita € 119,30; composto da due vani e confinante a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a sud con androne e corte comuni con accesso dal civ. n. 5 di via Gian Luca Barbieri, ad est con l'unità immobiliare "B.2" (p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate) e ad ovest con via Gian Luca Barbieri.

"B.2" - Quota indivisa **8/24** di **unità immobiliare**, piano T-2°, via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto n. 7) e vicolo S. Maria Maggiore nn. 16-18, censita al **fg. 139, p.lla 568 sub 4 e 579 sub 22** (graffate), z.c. 1, cat. C/3, cl. 5, 80 mq, sup. catastale 101 mq, rendita € 173,53; composta al piano terra da due vani e servizi igienici, al piano secondo da due vani (di cui uno ricadente entro sopraelevazione abusiva da ridurre in pristino), wc, ripostiglio e balcone verandato (da dismettere); confinante a nord con vicolo S. Maria Maggiore, a sud con l'unità immobiliare "B.3" (p.lla 579 sub 19 - 581 sub 1 graffate), ad est con altre proprietà (p.lla 569 - 571) e ad ovest con corte comune ed unità immobiliare "B.1" (p.lla 579 sub 21).

"B.3" - Quota indivisa **4/12** di **locale terrano**, accessibile dalla corte con ingresso da via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto n. 7), censito al **fg. 139, p.lla 579 sub 19 e 581 sub 1** (graffate), z.c. 1, cat. C/3, cl. 5, 40 mq, sup. catastale 53 mq, rendita € 86,76; composto da un vano e pozzo luce parzialmente coperto (da ripristinare); confinante a nord con l'unità immobiliare "B.2" (p.lla 568 sub 4 - 579 sub 22 graffate), a sud e ad est con proprietà aliene e ad ovest con corte comune ed altra unità immobiliare distinta con la p.lla 579 sub 20.



Per la formazione del lotto di vendita lo scrivente aveva tenuto conto dei legami reciproci tra i beni in termini di accessibilità e, soprattutto, delle problematiche comuni riscontrate sotto il profilo della conformità urbanistico-edilizia - meglio descritte in risposta al quesito n. 6 cui si rimanda -

Pag. 2



legate alla presenza di abusi edilizi non sanabili che, ai fini della regolarizzazione, dovranno essere ridotti in pristino con rilevanti interventi demolizione e ricostruzione che coinvolgendo congiuntamente tutte le unità costituenti il lotto dovranno inevitabilmente riguardare il compendio nella sua unitarietà.

Relativamente all'IMMOBILE "A" - oltre alla superfetazione abusiva costituita dal balcone aggettante chiuso a veranda prospiciente sulla corte interna realizzato in luogo dell'originaria finestratura "a petto" - è stata accertata:

- la presenza di un volume edilizio ad una elevazione realizzato in ampliamento sul fronte sud - dove oggi insistono il servizio igienico ed il disimpegno d'ingresso all'abitazione dalla corte - sovrastante sull'originario pozzo luce (andito scoperto) afferente all'u.i. "B3" di piano terra (p.lle **579 sub 19 - 581 sub 1** graffate);
- la rimozione della falda inclinata originariamente a copertura del vano adiacente su cui oggi insiste una sopraelevazione di due piani (2° e 3°) interamente abusiva facente parte dell'unità "B2", oggi espunta dalla procedura (p.lle **588 sub 4 - 579 sub 2** graffate).

Con particolare riguardo all'complesso dal laboratorio costituito dalle unità immobiliari "B1"-**"B2"**-**"B3"** che compongono l'IMMOBILE "B" si è inoltre accertato che le stesse sono state oggetto:

- di un provvedimento di diniego emesso dal Comune di Palermo il 28/08/2006 relativo alla richiesta di Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 6390/CS del 10/01/2006 per "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per fusione e cambio di destinazione d'uso da "abitazione" a "laboratorio", proprio per via della presenza di opere abusive non sanabili perché in contrasto con le prescrizioni del P.P.E. (chiusura di un pozzo luce con aumento di volumetria e modifica della destinazione d'uso dell'androne a laboratorio);
- di un procedimento per abusivismo edilizio (n. 346/96) a carico del dante causa degli odierni eseguiti, [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione delle seguenti opere abusive, a fronte delle quali veniva emessa ordinanza di demolizione n. 2019/OS del 21/08/1996 per il ripristino dello status quo ante:
 - a) *struttura in alluminio, pannelli e copertura coibentata, della superficie di mq 30 circa comprensiva di cella frigorifera ubicata nell'atrio interno all'androne del civ. n. 5;*
 - b) *realizzazione di un piano terzo a sopraelevazione di un preesistente piano secondo, composto da due vani di cui uno in muratura e copertura in latero-cemento della superficie di mq 16 circa, l'altro attiguo, realizzato con strutture portanti in ferro, pannelli e copertura con elementi coibentati, avente una superficie di mq 25 circa. Alla predetta unità si accede da una scala in ferro che si diparte dall'atrio di cui al punto a);*
 - c) *rifacimento dei prospetti e coloritura degli stessi, previa ripresa parziale degli intonaci ammalorati, sostituzione di alcuni infissi esterni in legno con altri similari in alluminio delle stesse dimensioni e caratteristiche.*



"B.1" (espunta dalla procedura);

- al ripristino della falda preesistente a copertura dell'abitazione di piano primo (Immobile "A"), subordinata alla demolizione della sopraelevazione del 2° e 3° piano facente parte dell'unità

"B.2" (espunta dalla procedura);

- al ripristino del pozzo luce dell'u.i. "B.3" mediante la demolizione del solaio latero-cementizio, la ricostruzione delle porzioni murarie e delle aperture preesistenti, subordinato alla riduzione in pristino del volume edilizio sovrastante realizzato in ampliamento dell'immobile "A".

Appare, dunque, evidente come la regolarizzazione urbanistico-edilizia del compendio immobiliare sia subordinata all'esecuzione di interventi di riduzione in pristino che interessano in varia misura tutte le unità costituenti il Lotto n. 8 ("A", "B.1", "B.2" e "B.3") e, pertanto, soltanto la vendita dell'intero lotto consentirebbe al futuro eventuale aggiudicatario di poter provvedere autonomamente alla completa regolarizzazione dei beni oggetto di trasferimento.

Conseguentemente, considerato che con provvedimento del 20/02/2023 veniva dichiarata l'improseguibilità parziale della procedura relativamente alle unità "B1" e "B2" dell'Immobile "B" per mancata integrazione della documentazione ex art. 567 c.p.c da parte del creditore procedente (accettazione dell'eredità del padre degli esecutati), **si deve osservare che la prospettata ipotesi di vendita dei soli beni "A" e "B.3" del lotto n. 8 pregiudicherebbe inevitabilmente per l'aggiudicatario la possibilità di addivenire alla regolarizzazione dei beni acquistati, in quanto privo di titolarità giuridica anche sulle altre unità ("B1" e "B2"), oggi espunte dalla procedura.**

Invero soltanto l'ipotesi di trasferimento ad uno degli altri comproprietari consentirebbe a quest'ultimo, munito di titolo giuridico anche delle due unità stralciate ("B1" e "B2"), di poter dare esecuzione alle previste opere di ripristino e a porre in essere tutti gli ulteriori adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili oggetto di vendita.

Fatto salvo tutto quanto sopra esposto si provvede, in riscontro al provvedimento del 05/07/2023 e nell'ipotesi in cui la S.V. Ill.ma voglia comunque disporre la prospettata vendita parziale del lotto, a rimodulare ed aggiornare i valori di stima con riferimento ai soli immobili "A" e "B.3" ritenendo, tuttavia, opportuno applicare ai valori stimati di entrambi i beni un ulteriore deprezzamento che tenga conto delle maggiori difficoltà di vendita per contrazione della domanda e delle circostanze pregiudizievoli sopra descritte che rimarrebbero a carico dell'acquirente e di cui lo stesso dovrà evidentemente essere reso edotto prima della vendita.

IMMOBILE "A"**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Superficie coperta			
Superficie coperta lorda u.i.			Sc = 82,00 mq
Superficie pertinenze e locali accessori	Sn (mq)	K _{omog.}	Sp = (Sn x K _{omog.})
Balconi	4,00 mq	0,30	1,20 mq
			Sp = 1,20 mq

Superficie commerciale S = Sc + Sp = (in c.t.) 83,00 mq



STIMA DIRETTA

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario	Vmu =	1.000,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	83,00 mq
Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile		Kn
Coeff. di piano (edificio senza ascensore)	1° piano	1,00
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Mediocre	0,95
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Mediocre	0,90
Coeff. qualità delle finiture	Medio	1,00
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Strada	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Normale	1,00
Coeff. di estensione	Su < 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Libero	1,00
Coefficiente di differenziazione globale		Kt = 0,90

Valore di stima metodo sintetico - comparativo		
$Vms = Vmu \times Kt \times S =$	€/mq 1.000,00 x 0,90 x 83 mq =	(in c.t.) € 75.000,00

Adeguamenti e decurtazioni della stima	
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia =	- € 8.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale =	- € 750,00
A detrarre costi per redazione A.P.E. =	- € 250,00
Deprezzamento per ulteriori pregiudizi alla regolarizzazione del bene (-15%) =	- € 11.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 16.000,00

Valore commerciale IMMOBILE "A"	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 75.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 20.000,00
	€ 55.000,00

IMMOBILE "B.3"**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Superficie coperta			
Superficie coperta lorda piano terra ("B.3")			Sc = 29 mq
Superficie pertinenze e locali accessori		Sn (mq)	K _{omog.}
Pozzo luce piano terra ("B.3")		16 mq	0,30
			4,80 mq
			Sp = 4,80 mq
Superficie commerciale S = Sc + Sp = (in c.t.)			34,00 mq

STIMA DIRETTA

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario	Vmu =	450,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	34 mq
Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile		Kn
Coeff. di piano	Terra	1,00
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Mediocre	0,95
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Mediocre	0,95
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su corte	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Normale	1,00
Coeff. di estensione	Su ≤ 100	1,05
Coeff. di disponibilità	Libero	1,00
Coefficiente di differenziazione globale		Kt = 0,95



Valore di stima metodo sintetico - comparativo		
Vms = Vmu x Kt x S =	€/mq 450,00 x 0,95 x 34 mq =	(in c.t.) € 15.000,00

Adeguaenti e decurtazioni della stima	
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia =	- € 5.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale =	- € 750,00
Deprezzamento per ulteriori pregiudizi alla regolarizzazione del bene (-15%) =	- € 2.250,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 8.000,00

Valore commerciale IMMOBILE "B.3"	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 15.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 8.000,00
	€ 7.000,00

Considerato che l'immobile "B.3" del presente lotto di vendita è pignorato per la sola quota indivisa pari 4/12 dell'intero - si provvede alla valutazione della quota di comproprietà e successivamente alla determinazione del valore del lotto e del prezzo da porre a base d'asta.

VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA IMMOBILE "B.3"

IMMOBILE "B.3"	
Valore commerciale stimato (piena proprietà)	€ 7.000,00
Valore quota di diritto	1/3
	(in c.t.) € 2.300,00

Il valore del lotto è, pari, dunque alla sommatoria del valore commerciale del diritto di piena proprietà dell'immobile "A", sopra stimato in complessivi € 55.000,00, e di quello della quota indivisa di comproprietà dell'immobile "B.3" pari ad € 2.300,00.

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta deve essere, infine, applicato un ulteriore deprezzamento, fissato dal Giudice dell'Esecuzione in misura pari al 5%, che tenga conto della vendita forzosa dei beni e delle differenze oggettive rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato (eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, eventuali riduzioni del valore del bene tra la data della stima e quella di aggiudicazione per oscillazioni del mercato e/o deterioramento del bene), da cui:

VALORE DEL LOTTO		
Valore commerciale immobile "A"	(piena proprietà)	€ 55.000,00
Valore commerciale immobile "B.3"	(quota indivisa 1/3)	€ 2.300,00
	Sommano	€ 57.300,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%)		- € 2.900,00

PREZZO A BASE D'ASTA = € 54.400,00

Ritenendo con ciò di aver assolto all'incarico conferito si rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento a riguardo.

Palermo, 31/07/2023

l'Esperto stimatore
Arch. PIETRO RIOLO

